

Avbrytande av byggnadsarbete, 445-429-1-7, Kupiholmsvägen 87, VA 2025-28

Tillståndsnämnden 11.11.2025 § 43
906/10.03.00/2025

Beredare

Tillståndstjänstchef Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Fastigheten
445-429-1-7
Adress: Kupiholmsvägen 87, 21600 Pargas

Ägare:



Byggnadstillsynen fick i augusti kännedom om ett eventuellt olovligt byggprojekt på fastigheten 445-429-1-7. Med anledning av detta ringde byggnadstillsynen upp fastighetsägaren 25.8.2025 kl. 13.30 och denne meddelade muntligt att det är fråga om en grundläggande renovering. Ägaren uppmanades att söka bygglov, vilket anhängiggjordes 9.9.2025.

Tjänsteinnehavarens beslut om avbrytande

Byggnadstillsynen har 7.10.2025 utfört en inspektion på fastigheten och observerat följande:

Fyra arbetare utförde byggnadsarbete. Det finns inget giltigt bygglov för byggnaderna på fastigheten.

Gårdsbyggnaden såg från utsidan ut som att den byggts på nytt fullständigt eller genomgått en grundläggande renovering och eventuellt utvidgats.

Huvudbyggnaden såg från utsidan ut som att den byggts en helt ny andra våning i den. Dessutom hade byggnaden utvidgats mot havet i två våningar. Ägaren berättade i telefon att det pågick en grundläggande renovering i byggnaden.

Telefonsamtalet fördes kl. 12.17. Ägaren gav sitt samtycke till att uppgifterna och beslutet skickas per e-post till adressen [REDACTED]

Byggnadsarbetet avbröts muntligt och arbetarna informerades på engelska och ägaren per telefon. Arbetarna avbröt arbetet. Ägaren berättade att

[REDACTED] som sköter ägarens ärenden kan kontaktas i ärenden som gäller byggnadsobjektet.

På grund av olovligt utförda och påbörjade byggnadsarbeten måste allt byggnadsarbete på fastigheten 445-429-1-7 avbrytas omedelbart.

För beslutet om avbrytande tas ut en avgift på 300 € i enlighet med punkt 19.5 i taxan för byggnadstillsynsmyndigheten.

Beslutet om avbrytande sändes till fastighetsägarna för kännedom och de bereddes genom ett 14.10.2025 sänt e-postmeddelande möjlighet att ge ett skriftligt bemötande i ärendet inom 14 dagar. Samtidigt meddelades att tjänsteinnehavarens beslut om avbrytande förs till behandling i tillståndsnämnden 11.11.2025.

Tjänsteinnehavarens beslut om avbrytande samt begäran om förklaring bifogas som kompletterande material.

Fastighetsägarnas hörande och bemötande

Fastighetsägaren [REDACTED] ombud [REDACTED] har gett ett bemötande i ärendet och i det framförs följande:

“Den ursprungliga huvudbyggnaden är ett fiskartorp på cirka 50 kvadrat som uppförts uppskattningsvis kring sekelskiftet sannolikt i slutet av 1800-talet, exakta uppgifter finns inte. Den har ursprungligen varit huvudbyggnaden i ett fiskehemman och i ett fotografi från 1951 ser man att den varit i bruk året om.

Den nuvarande villan “Villa Ekebo” har uppförts någon gång mellan 1933 och 1938 beroende på olika uppgiftskällor och för den har aldrig sökts bygglov och den är inte en skyddad byggnad, fastän den ritats av Erik Bryggman (en ritning). I bilagan finns några bilder på den ritning som finns. När man ser närmare på bilden kan man observera att bilden och det gamla huset avviker från varandra på flera ställen redan från början, huset har inte varit 100 % likadant som i Erik Bryggmans planer.

Villan/den nuvarande huvudbyggnaden har inte utvidgats uppåt med en våning, eftersom det redan fanns två rum i övre våningen när bostaden köptes. Väggarna har nu höjts med 1,4 meter från ursprungshöjden (se bilden på sidan 27 i bilagan, “vindsutrymmet och sommarrummet i övre våningen”). Orsaken var att få en normal inomhushöjd på cirka 2,5 meter i rummen och rumsutrymmet att fortsätta i normal höjd ända till väggarna. Mot havet har terrassen utvidgats med 4 meter från det ursprungliga 3,5 meter, alltså utgör terrassen totalt 7,5 meter. Under den nya terrassen har byggts 2 sovrum + garderob + grovkök + badrum och i övre våningen är utrymmet helt öppet, precis som terrassen var förut. Den ursprungliga timmerstommen finns fortfarande inuti väggarna i första våningen som endast bestod av timmerstockar. Till största delen var timmerstockarna redan använda när huset uppfördes, vilket kan observeras i gropar och hål i stockarna.

Andra våningen/taket hade byggts av sågat virke som också kan sägas ha varit återanvänt redan på 1930-talet då villan ursprungligen uppförts, inga timmerstockar användes. På bilderna på sida 30 kan man se mörka områden (mögel) på flera ställen under plåttaket. Taket hade läckt redan länge.

Rivningsarbetet inleddes i början av april 2025 och det pågick till slutet av maj. Den gamla timmerstommen bevarades till den del det var möjligt. En del av konstruktionerna måste förnyas på grund av deras dåliga skick eller för att de var underdimensionerade. Till exempel har de gamla golvbalkarna stötts på båda sidor med förstärkande plankor.

Allt som gjorts har gjorts med tanke på gällande krav på bland annat hållfasthet, isoleringar, uppvärmning och avloppsvatten.

Gårdsbyggnaden har inte byggts på nytt. Den yttre brädfodringen på byggnaden har bytts ut, eftersom den ursprungliga beklädnaden var så murken. Under den fanns den ursprungliga brädfodringen och direkt på den hade en bräd-/ribbfodring fästs på 1970-talet. I konditionsgranskningsrapporten nämndes att springorna som lämnats var otillräckliga och att detta säkert var en orsak till beklädnadens dåliga skick. Så här hade man gjort i båda husen, den gamla brädfodringen under och ingen springa mellan den gamla brädfodringen från 1930-talet och den nya från 1970-talet. Byggnaden har samma kvadratmängd som tidigare. De söndriga fönstren har bytts ut och plexiglasen på verandan var

spruckna och i dåligt skick så man lät tillverka passliga ersättande fönster för de ursprungliga fönsteröppningarna, men utrymmet är fortfarande ett så kallat kallt utrymme. Det är inte ett isolerat eller uppvärmt utrymme, precis som det varit redan i över 50 år sedan den senaste grundläggande renoveringen.”

Bemötandet från ombudet till delägaren av fastigheten finns som kompletterande material med bilagor.

Den andra delägaren av fastigheten har beretts möjlighet att lämna ett bemötande. Inget bemötande har lämnats.

Lagstiftningen som tillämpas i ärendet

Enligt 42 § 3 mom. i bygglagen krävs bygglov för bland annat följande åtgärder:

”Bygglov krävs också för sådana reparationer och ändringar som kan jämföras med uppförandet av en byggnad samt för utvidgning av en byggnad eller utökning av det utrymme som räknas till byggnadens våningsyta. Vid reparation av ett byggnadsobjekt behövs bygglov, om reparationen i större utsträckning än ringa gäller avhjälpande av en sanitär olägenhet som konstaterats inom åtgärdsområdet, om den bärande konstruktionen inom åtgärdsområdet är skadad, om reparationsåtgärderna kan äventyra byggnadsobjektets sundhet eller säkerhet eller om reparationen har betydande konsekvenser för stadsbilden, landskapet eller kulturarvet.

Bygglov behövs också för reparation som gäller ett byggnadsobjekts väsentliga särdrag. Bygglov behövs alltid, om

- 1) en byggnad som skyddats med stöd av en plan eller lag eller en historiskt eller arkitektoniskt värdefull byggnad repareras eller ändras på ett sätt som har betydande konsekvenser för det värde som ska skyddas eller det arkitektoniska värdet
- 2) reparationer eller ändringar av byggnadens klimatskal eller installationssystem kan ha stor inverkan på byggnadens energiprestanda eller på energi- och miljökonsekvenserna under byggnadens hela livscykel.
- 3) ändamålet med byggnaden eller en del av den ändras väsentligt.”

79 § i bygglagen:

”Den som ansöker om tillstånd eller vidtar en åtgärd är skyldig att för inspektions- och tillsynsuppgifter samt för andra uppgifter som ankommer på myndigheterna betala en avgift till kommunen. Om åtgärden helt eller delvis inte blir vidtagen, ska avgiften betalas tillbaka på ansökan i den mån den saknar grund. Om inspektions- eller tillsynsuppgifterna föranleds av byggande utan tillstånd eller i strid med tillstånd eller av att tillståndssökanden eller den som är skyldig att vidta en åtgärd har försummat en uppgift som hör till denne, kan de kostnader som orsakats kommunen av de vidtagna åtgärderna tas ut.

På en avgift som förfallit till betalning ska betalas ränta enligt räntelagen (633/1982). Inspektions- och tillsynsavgifter för tillstånd som fastställts med stöd av 1 mom. är direkt utsökbara. Bestämmelser om indrivningen av dem finns i lagen om verkställighet av skatter och avgifter (706/2007).”

72 § i lagen om områdesanvändning:

”I en strandzon som hör till ett strandområde vid hav eller annat vatten får byggnadsobjekt inte uppföras utan en detaljplan eller en sådan generalplan med rättsverkningar där det särskilt bestäms att generalplanen eller en del av den kan användas som grund för beviljande av bygglov. (21.4.2023/752)

Vad som bestäms i 1 mom. gäller också ett strandområde där det på grund av det byggande som kan väntas på området är nödvändigt att planera byggande och annan användning för att reglera i huvudsak strandbaserad fritidsbebyggelse.

Vad som bestäms i 1 och 2 mom. gäller inte

- 1) byggande som behövs för att bedriva jord- eller skogsbruk eller fiskeri,
- 2) byggande för försvarets eller gränsbevakningens behov,
- 3) byggande för sjöfartens behov,
- 4) uppförande av en ekonomibyggnad på samma gårdsområde som ett befintligt bostadshus, och inte
- 5) renovering eller mindre utvidgning av ett befintligt bostadshus.”

146 § i bygglagen

“Om ett byggnadsarbete påbörjas eller genomförs eller en annan åtgärd vidtas eller slutförs i strid med bestämmelser i denna lag eller bestämmelser eller föreskrifter som utfärdats med stöd av den eller i strid med ett beviljat tillstånd eller godkännande av en myndighet, har byggnadsinspektören eller någon annan kommunal tjänsteinnehavare som sköter byggnadstillsynen rätt att avbryta arbetet.

Den kommunala byggnadstillsynsmyndigheten ska utan dröjsmål underrättas om ett avbrutet byggnadsarbete. Byggnadstillsynsmyndigheten beslutar huruvida förordnandet om att avbryta arbetet förblir i kraft. Beslutet ska iakttas trots ändringssökande, om inte besvärsmyndigheten beslutar något annat.”

152 § i bygglagen:

“Den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet

- 1) påbörjar byggande som kräver tillstånd eller vidtar någon annan åtgärd utan tillstånd enligt 42, 53 eller 55 §,

ska, om inte gärningen utgör miljöförstöring, grov miljöförstöring, miljöförseelse eller miljöbrott av oaktsamhet enligt 48 kap. 1–4 § i strafflagen eller byggnadsskyddsbrott enligt 6 § i det kapitlet, för byggnadsförseelse dömas till böter.”

153 § i bygglagen:

“Kommunens byggnadstillsynsmyndighet ska anmäla gärningar och försummelser som avses i 151 och 152 § till polisen för förundersökning. Anmälan behöver dock inte göras, om gärningen eller försummelsen med beaktande av omständigheterna ska betraktas som ringa och allmänt intresse inte kan anses kräva att åtal väcks.

Kommunens byggnadstillsynsmyndighet är målsägande i brottmål, om allmänt intresse har kränkts.”

Bestämmelser som ska tillämpas

Eftersom ärendet anhängiggjorts under 2025, tillämpas i behandlingen av ärendet bestämmelserna i bygglagen.

Befogenheter

Tillståndsnämnden är byggnadstillsynsmyndighet i Pargas stad och har befogenheter att avgöra ärendet.

På basis av inspektionen och fotografierna kan det konstateras att huvudbyggnaden har utvidgats uppåt med en våning och i två våningar mot havet. De olovliga tillbyggnaderna utgör till sin våningsyta enligt den presenterade planen 251 m² i huvudbyggnaden och storleken av verandan i sidobyggnaden (planerna har inte presenterats). Dessutom uppfyller inte tillbyggnaden kraven på avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd i

byggnadsordningen. Det är fråga om ett omfattande tillbyggnadsprojekt som inte är möjligt utan en plan på basis av 72 § i lagen om områdesanvändning.

Kompletterande material Syn / beslut om avbrytande 7.10.2025
Begäran om förklaring / hörande 14.10.2025
Bemötande från ombudet till delägaren av fastigheten
Konditionsgranskningsrapport 26.6.2019

Föredragande Tillståndstjänstchef Sanna Simonen, tfn 050 596 2642
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Tillståndsnämnden beslutar att beslutet om avbrytande som tjänsteinnehavaren fattade 7.10.2025 hålls i kraft tills byggandet vid byggnadsobjektet eventuellt beviljats bygglov som vunnit laga kraft eller sökanden beviljats tillstånd enligt 78 § i bygglagen att mot säkerhet utföra byggnadsarbetet helt eller delvis innan beslutet har vunnit laga kraft.

Om det inte söks eller beviljas bygglov för byggprojektet, kan fastighetsägarna genom ett separat beslut förpliktas att riva de olovliga ändringarna och återställa byggnaderna.

Tillståndsnämnden beslutar att anmäla det olovliga byggandet till polisen för förundersökning, eftersom gärningen med beaktande av omständigheterna inte kan betraktas som ringa och allmänt intresse måste anses kräva att åtal väcks.

Motivering

De ändringar och reparationer som observerats vid inspektionen som utförts och som meddelats i fastighetsägarens bemötande är sådana som kräver bygglov enligt 42 § 3 mom. i bygglagen, vilket inte beviljats. Tillbyggnaderna är omfattande, 251 m² i huvudbyggnaden och storleken av verandan i sidobyggnaden, och de ligger i ett strandområde utan plan där omfattande tillbyggnad av en huvudbyggnad är förbjudet enligt 72 § i lagen om områdesanvändning och dessutom avviker de från kraven på avstånd från strandlinjen vid medelvattenstånd i byggnadsordningen.

Lagrum

Bygglagen 42 § 3 mom., 79 §, 146 §, 152 § och 153 §

Lagen om områdesanvändning 72 §

Taxan för byggnadstillsynsmyndigheten i Pargas stad 19.5 §

Beslut

Förslaget godkändes.

Delgivning

_____, Polisnärheten i Sydvästra Finland